VIII kadencja

SEJM RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

KANCELARIA SEJMU
Biuro Komisji Sejmowych

PEŁNY ZAPIS PRZEBIEGU POSIEDZENIA

- **Komisji Infrastruktury (nr 67)**
- **Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 100)**

z dnia 23 lutego 2017 r.

Pełny zapis przebiegu posiedzenia

Komisji Infrastruktury (nr 67)

Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej (nr 100)

23 lutego 2017 r.

Komisje: Infrastruktury oraz Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej, obradujące pod przewodnictwem posła **Jerzego Polaczka (PiS)**, zastępcy przewodniczącego Komisji Infrastruktury, zrealizowały następujący porządek obrad:

– informacja ministra infrastruktury i budownictwa na temat stanu budownictwa mieszkaniowego w Polsce oraz proponowanych kierunków zmian,

– informacja ministra infrastruktury i budownictwa oraz ministra rodziny, pracy i polityki społecznej na temat istniejących i projektowanych mechanizmów wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego – ocena sytuacji prawnej najemców.

W posiedzeniu udział wzięli: **Kazimierz Smoliński** sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa wraz ze współpracownikami, **Elżbieta Bojanowska** podsekretarz stanu w Ministerstwie Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, **Wiesław Źrebiec** prezes Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego, **Bolesław Meluch** doradca zarządu Związku Banków Polskich, **Dariusz Stachera** dyrektor Departamentu Budownictwa Społecznego Banku Gospodarstwa Krajowego.

W posiedzeniu udział wzięli pracownicy Kancelarii Sejmu: **Elżbieta Kessel**, **Marcin Mykietyński**, **Dariusz Myrcha** i **Jolanta Osiak** – z sekretariatów Komisji w Biurze Komisji Sejmowych.

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

W imieniu pana przewodniczącego Bogdana Rzońcy otwieram wspólne posiedzenie Komisji Infrastruktury oraz Komisji Samorządu Terytorialnego i Polityki Regionalnej. Pan przewodniczący z przyczyn nagłych nie może prowadzić dzisiejszego posiedzenia. Witam panie i panów posłów oraz sekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa, pana Kazimierza Smolińskiego, wraz ze współpracownikami. Witam również panią minister Elżbietę Bojanowską, podsekretarza stanu w Ministerstwie Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, wraz ze współpracownikami. Witam przedstawicieli zaproszonych instytucji – Związku Banków Polskich oraz Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego.

Przedmiotem posiedzenia, zgodnie z przedstawionym porządkiem, będzie informacja ministra infrastruktury i budownictwa oraz ministra rodziny, pracy i polityki społecznej na temat stanu budownictwa mieszkaniowego w Polsce, proponowanych przez rząd kierunków zmian oraz istniejących i projektowanych mechanizmów wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, z oceną sytuacji prawnej najemców. Czy ze strony państwa posłów są uwagi do porządku dziennego? Nie ma uwag. Stwierdzam, że porządek posiedzenia został przyjęty.

Przystępujemy do realizacji porządku dziennego. Poproszę pana ministra Kazimierza Smolińskiego, sekretarza stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa, o przedstawienie informacji. Oczekujemy również na głos przedstawicieli Ministerstwa Rodziny,

Pracy i Polityki Społecznej. Jeśli zajdzie potrzeba, państwo ministrowie mogą poprosić o uzupełniające wystąpienia przedstawicieli ministerstw.

Panie ministrze, oddaję głos.

Sekretarz stanu w Ministerstwie Infrastruktury i Budownictwa Kazimierz Smoliński:
Dziękuję bardzo. Panowie przewodniczący, Wysokie Komisje, szanowni goście. Przedstawiając aktualny stan budownictwa mieszkaniowego w Polsce i perspektywy jego rozwoju, chciałbym odnieść się przede wszystkim do Narodowego Programu Mieszkaniowego, przyjętego uchwałą Rady Ministrów nr 115/2016 z 27 września 2016 r. Program zawiera zarówno diagnozę aktualnego stanu, jak i perspektywy rozwoju oraz legislacyjne próby rozwiązania problemów.

Po raz pierwszy od wielu lat przedstawiliśmy kompleksowy program, który pokazuje stan aktualny, przedstawia diagnozę, ale również sposób rozwiązania zespołu problemów dotyczących mieszkalnictwa. Polska, jak wiele krajów postkomunistycznych, znalazła się w pułapce mieszkaniowej związanej z liczbą mieszkań, których Polacy są właścicielami. Można powiedzieć, że im bogatsze społeczeństwa, tym liczba własności jest mniejsza. W Niemczech ten wskaźnik wynosi 45% własności, a ponad 50% najmu. W Polsce 85% stanowią mieszkania na własność, a 15% to mieszkania wynajmowane na rynku albo w zasobach najmu społecznego, czyli gminne, TBS i zakładowe.

Pod względem wszystkich wskaźników dotyczących rynku mieszkaniowego Polska zajmuje ostatnie albo jedne z ostatnich miejsc. Podstawowym wskaźnikiem jest liczba mieszkań na tysiąc mieszkańców. Charakterystyczny jest brak samodzielności mieszkaniowej, który dotyczy ok. 2,6 mln gospodarstw domowych, w większości na obszarach wiejskich, a także nadmierne przeludnienie, które dotyczy 3,3 mln osób. Czas oczekiwania na mieszkanie jest dramatycznie długi. Jeśli ktoś musi czekać 40 lat na mieszkanie socjalne, to nie jest żadna perspektywa.

Jeśli chodzi o dostępność mieszkań w kontekście zasobności społeczeństwa, w wyliczeniach uwzględnia się zakup mieszkania o powierzchni 70 m^2. Biorąc pod uwagę wysokość rocznych pensji, okres gromadzenia środków wyniósłby 7 lat. Wskaźniki dla Danii, Belgii, Niemiec wynoszą 4 lata, dla Hiszpanii, Holandii 5 lat. Tylko Wielka Brytania ma dłuższy okres, ale tam mieszkania są bardzo drogie. Mieszkania w Polsce są średnio 4-krotnie tańsze niż w Wielkiej Brytanii, a okres oczekiwania jest podobny.

Przejdźmy do sposobów rozwiązania problemów mieszkaniowych. Strategia na rzecz odpowiedzialnego rozwoju przewiduje pięć filarów rozwoju gospodarczego kraju. W każdym z tych filarów, poza czwartym, przewidziane są rozwiązania, które służą uporaniu się z problemami mieszkaniowymi. Przyjmuje się, że budownictwo jest jednym z filarów rozwoju gospodarczego, tworzenia PKB.

Jednym z elementów strategii na rzecz odpowiedzialnego rozwoju jest Narodowy Program Mieszkaniowy, który ma trzy podstawowe cele. Po pierwsze, zwiększenie liczby mieszkań na tysiąc mieszkańców, abyśmy doszli do średniej europejskiej. Obecnie jest to ok. 360 mieszkań na tysiąc mieszkańców. Mamy ostatnie miejsce w Europie. Chcemy dojść do wskaźnika 435 na tysiąc mieszkańców. To jest średnia europejska obecnie. Zamierzamy osiągnąć ten cel w perspektywie średniookresowej – do 2030 r. Zapewne inne kraje w tym czasie również poprawią sytuację na rynku mieszkaniowym. Zobaczymy, czy wówczas znajdziemy się w średniej. Zależy nam na dogonieniu państw europejskich pod tym względem. Zakładam, że tak będzie.

Wymaga to wybudowania ponad 2,5 mln mieszkań w Polsce. Co do deficytu mieszkaniowego w Polsce, nie ma jednej liczby, którą moglibyśmy podać. Podaje się przedział od kilkuset tysięcy do 5-8 mln. To zależy od tego, jakie standardy chcemy spełnić. Jeśli chcemy dojść do średniej europejskiej w zakresie liczby mieszkań, średniej w zakresie przegęszczenia i stanu technicznego mieszkań, to luka oceniana jest w milionach. Kilka milionów Polaków żyje w mieszkaniach substandardowych. Ponad połowa mieszkań jest nieocieplona, 7% ma pojedynczą szybę w oknie.

Ostatnio głośna jest sprawa smogu. Jeśli mamy nieocieplone mieszkania, to musimy wykorzystywać dużo energii, żeby je ogrzewać. Często, ze względu na ubóstwo energe-

tyczne, Polacy palą tym, co jest im dostępne, czyli najtańszymi i najgorszymi środkami – nie tylko złej jakości węglem, ale również szmatami czy odpadami.

Drugi filar to zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych przez gminy. Występuje ogromny problem, ponieważ w wielu gminach, szczególnie wiejskich, nie ma w ogóle mieszkań socjalnych ani komunalnych. W miastach jest lepiej, ale biorąc pod uwagę okres oczekiwania, należy stwierdzić, że problem nie jest rozwiązywany. Występuje problem noclegowni, domów dla bezdomnych, mieszkań tymczasowych. W tym programie przewidujemy rozwiązania, które pozwolą zmierzyć się i z tym problemem. Istotne jest zmniejszenie liczby osób zamieszkujących w substandardowych budynkach z ponad 5 mln do ponad 3 mln. W perspektywie 15-letniej nie da się w ogóle wyeliminować problemów związanych z mieszkaniami substandardowymi. To są mieszkania nie tylko nieocieplone, ale również takie, w których brakuje bieżącej wody, toalety, mieszkania są zawilgocone, zagrzybione. Mówimy o milionach mieszkańców, którzy żyją w takich warunkach.

Za mieszkania substandardowe czasami można uznać mieszkania w wielkiej płycie. Jeśli budynki są nieocieplone, stanowi to poważny problem. Budowanie w latach 70. i 80. w wielkiej płycie było złej jakości. Część z państwa zapewne to pamięta. Takie mieszkania pozostają do dzisiaj nieocieplone. Może już tam wiatr nie hula, jak kiedyś, ale nadal jakość jest niska.

Jeśli chodzi o politykę mieszkaniową rządu, naszym priorytetem jest, aby mieszkania były dostępne, finansowanie stabilne i efektywne, warunki zamieszkania nowoczesne, oszczędne i bezpieczne i żebyśmy w tym zakresie tworzyli dobre prawo. Program składa się z kilku filarów. Zakłada, po pierwsze, wsparcie budowy mieszkań na wynajem, o umiarkowanych czynszach. Zamierzamy budować na gruntach Skarbu Państwa, na gruntach samorządowych albo wykorzystywać grunty Skarbu Państwa i spółek Skarbu Państwa. Obecnie realizowany jest pilotaż przez BGK Nieruchomości.

W ramach drugiego filaru chcemy wspierać przedsięwzięcia wpisujące się w założenia zintegrowanego programu społecznego budownictwa czynszowego, opartego na budownictwie komunalnym i lepszym wykorzystaniu istniejących zasobów komunalnych i socjalnych.

Co do finansowania, Narodowy Fundusz Mieszkaniowy jest na końcowym etapie konsultacji. Dwa dni temu projekt ustawy o Narodowym Funduszu Mieszkaniowym został pozytywnie zaopiniowany przez Komitet Ekonomiczny Rady Ministrów. Mam nadzieję, że w przyszłym tygodniu wejdzie pod obrady Komitetu Stałego Rady Ministrów i w marcu trafi do parlamentu oraz do Komisji Infrastruktury. Narodowy Fundusz Mieszkaniowy to swoisty bank ziemski, w którym chcemy zgromadzić grunty znajdujące się w granicach administracyjnych miast, nadające się na budownictwo mieszkaniowe, a także poza miastami, jeśli przewidziane jest w planach zagospodarowania gmin wykorzystanie tych gruntów pod budownictwo, ewentualnie wydane są warunki zabudowy. Chcielibyśmy przejąć te grunty do Narodowego Funduszu Mieszkaniowego jako swoistej agencji, która będzie gospodarowała tymi gruntami i wnosiła do spółek realizujących poszczególne przedsięwzięcia w gminach czy w miastach.

Zakładamy realizację zasady zrównoważonego rozwoju kraju. Budownictwo powinno być realizowane w całej Polsce, niezależnie od wielkości miast czy gmin. Na etapie pilotażu pojawiają się problemy polegające na tym, że w małych miejscowościach nie zawsze grunty są przygotowane i sfinansowanie jest trudniejsze. Myślę, że po przeprowadzeniu pilotażu znajdziemy takie metody finansowania budownictwa, aby można było realizować je wszędzie. Obecne trendy, jeśli chodzi o migrację mieszkańców w Polsce, wyraźnie pokazują kierunek z polski powiatowo-gminnej do dużych aglomeracji miejskich.

Jest kilka przyczyn takiego zjawiska. Po pierwsze, brak oferty mieszkaniowej w małych miejscowościach. W dużych miejscowościach działają różni operatorzy na rynku. Funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe, deweloperzy. Samorządy też podejmują inwestycje. Jeśli w małych miejscowościach samorządy nie podejmują inwestycji i ktoś indywidualnie nie buduje, to innej oferty nie ma. To powoduje ucieczkę do dużych miast. Po drugie, brak pracy. Zmniejszająca się liczba mieszkańców oznacza brak zakładów pracy, które by się tam lokowały. Jest to swoista zamknięta pętla.

Chcielibyśmy odwrócić te procesy, żeby zatrzymać mieszkańców w Polsce powiatowo-gminnej, a nawet ich tam przyciągnąć. W pięciu wielkich aglomeracjach, tj. w Poznaniu, Gdańsku, Wrocławiu, Krakowie, Warszawie powstaje zjawisko obwarzanka. Ludzie z terenu zaczynają migrować do otoczenia dużych miast, a z centrum miasta również przenoszą się na obrzeża. Wyludnienie następuje w wielkich miastach oraz w Polsce powiatowo-gminnej. Jest to zjawisko niebezpieczne społecznie, zapewne nie do zatrzymania. Uważamy jednak, że tę tendencję należy maksymalnie niwelować.

Kolejny priorytet dotyczy warunków zamieszkania. Przewidujemy remonty, termomodernizacje, poprawę stanu technicznego zasobów w ramach rewitalizacji oraz rozwój infrastruktury technicznej. Już obecnie istnieją instrumenty w zakresie remontów i termomodernizacji, którymi dysponuje nasze ministerstwo. Bezpośrednim dysponentem jest Bank Gospodarstwa Krajowego. Chcielibyśmy zwiększyć wydatki w tym zakresie oraz usprawnić i uelastycznić te instrumenty, aby można było z nich łatwiej korzystać. Co do infrastruktury technicznej, Narodowy Fundusz Mieszkaniowy ma w swoich zadaniach uzbrajanie gruntów, którymi będzie dysponował, aby mogło być wykorzystanych więcej gruntów uzbrojonych w infrastrukturę techniczną.

Niestety, infrastruktura techniczna w Polsce nie może być finansowana ze środków unijnych. Możemy korzystać ze środków unijnych na uzbrajanie terenów przemysłowych, natomiast zgodziliśmy się, że nie będziemy korzystali ze środków unijnych na uzbrajanie terenów mieszkaniowych. Tego już nie zmienimy, więc musimy wykorzystywać własne środki na uzbrajanie trenów mieszkaniowych.

Dobre prawo to zarówno prawo mieszkaniowe, kodeks urbanistyczno-budowlany, który jest na etapie konsultacji, jak i regulacje dotyczące rynku finansowego. Co do planowanych działań, przygotowaliśmy projekt kodeksu urbanistyczno-budowlanego, przewidujemy regulacje rynku najmu oraz spółdzielczego budownictwa lokatorskiego. Mówiłem już o trzech filarach, do których zaliczamy Narodowy Fundusz Mieszkaniowy, społeczne budownictwo czynszowe oraz indywidualne konta mieszkaniowe (jedno ze źródeł finansowania budownictwa w przyszłości).

W 2018 r. chcemy uruchomić indywidualne konta mieszkaniowe. Każdy bez wyjątku będzie mógł takie konto założyć w banku spółdzielczym, w kasie oszczędnościowo-kredytowej. Po minimalnym okresie oszczędzania, tj. po 5 latach, corocznie nastąpi dopisanie do konta premii, którą będzie dopłacało państwo. Oprócz tego, co bank zaoferuje w postaci oprocentowania, państwo polskie będzie opłacało premię. W tej chwili nie jesteśmy w stanie określić jej wysokości. Wymaga to uzgodnień z Ministerstwem Finansów ze względu na konsekwencje finansowe. Zakładamy, że w 2019 r. zostanie wypłacona pierwsza premia. Zakończy się program Mieszkanie dla Młodych. Środki przewidziane w budżecie na jego realizację w wysokości 600-700 mln zł przeznaczamy na te dopłaty.

W pierwszym roku może będą to mniejsze środki, choć trudno powiedzieć, jak to się rozwinie w ciągu pierwszego roku. W późniejszym okresie będą to większe środki. Można domniemywać z doświadczeń innych krajów, które wprowadziły podobne rozwiązania w postaci kas budowlano-oszczędnościowych, że wszyscy, którzy na tym rynku działają, będą wiedzieć, że np. za 5 lat nastąpi rozwiązanie pewnej liczby kont i na rynek wejdzie określona pula środków. Będą one do wykorzystania na szeroko rozumiane cele mieszkaniowe, do których zaliczamy: indywidualne budownictwo, wkład własny przy uzyskaniu kredytu, wkład do spółdzielni mieszkaniowej, partycypacja w Towarzystwie Budownictwa Społecznego, ewentualnie remont. Co do remontów, pracujemy nad tym, w jakim zakresie będzie można przeznaczać środki na remonty. Musimy wprowadzić pewne ograniczenia, gdyż znając zaradność naszych rodaków, można by spodziewać się prób wyłudzeń. Wiemy, co się dzieje z podatkiem VAT. Uzyskanie faktury nie jest wielkim problemem. Pracujemy nad tym, w jaki sposób określić możliwości remontowe. W każdym segmencie rynku mieszkaniowego, który jest dostępny, będzie można wykorzystywać te środki.

W przyszłości chcemy doprowadzić do tego, aby zmienić system dodatków mieszkaniowych. Podobnie jak dodatki rodzinne, były one dotychczas symboliczne i nie rozwiązywały problemów. Trzeba to zreformować. Mówiłem już o poprawie stanu technicznego.

Kolejny temat to polityka senioralna. Obecnie mamy duży problem z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych młodych ludzi, którzy wchodzą na rynek pracy, wchodzą w dorosłe życie. Równocześnie narasta problem seniorów, których mieszkania są nieprzystosowane do ich niepełnosprawności. Wiąże się to z ich ograniczeniami ruchowymi. W starych mieszkaniach są progi, wąskie drzwi. Ktoś poruszający się na wózku nie może przemieszczać się między pokojami. Czasem nie może dostać się do łazienki, gdyż drzwi są za wąskie. Nie wspomnę już o problemie braku wind. Niekiedy trudno dostać się nawet do mieszkania na parterze, gdyż nawet kilka schodków stanowi barierę nie do pokonania. Jest to problem, z którym rząd chce się zmierzyć w perspektywie średniookresowej przewidzianej w Narodowym Programie Mieszkaniowym.

Źródła finansowania to Narodowy Fundusz Mieszkaniowy. Mamy środki przewidziane w ramach finansowania rynku Mieszkanie Plus z opcją dojścia do własności, z wykorzystaniem gruntów jednostek samorządu terytorialnego, Skarbu Państwa, ale również spółek Skarbu Państwa. Z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej mamy możliwość wykorzystania środków w zakresie budownictwa ekologicznego i termomodernizacji. Kolejne źródło – budżet państwa, Program Operacyjny Infrastruktura i Środowisko na sfinansowanie społecznego budownictwa czynszowego, wsparcie systematycznego oszczędzania, rewitalizacji i termomodernizacji oraz remontów.

Chciałbym wrócić do filarów programu Mieszkanie Plus i przekazać kilka szczegółowych informacji. Jeśli chodzi o dostępne mieszkania na wynajem, chcemy realizować je w systemie rynkowym, ponieważ nie mamy środków budżetowych i nie jesteśmy w stanie zwiększyć zadłużenia budżetu państwa. Byłby to dodatkowy koszt kilkudziesięciu miliardów złotych. Koszt całego programu to setki miliardów złotych. Znaczna część jest poza budżetem państwa. Jeśli państwo miałoby w całości ponosić koszty budowy, nie byłoby nas na to stać, gdyż oznaczałoby to przekroczenie progów zadłużenia państwa. Musimy to robić w formule rynkowej.

Przewidujemy wynajem mieszkań z umiarkowanymi czynszami z opcją dojścia do własności. W ubiegłym roku określaliśmy czynsz, podając dwie graniczne stawki 10-20 zł na metr kwadratowy. Oczywiście są one przykładowe. W niektórych miejscowościach stawka będzie wyższa niż 20 zł, ale nadal będzie to znacznie poniżej czynszu rynkowego. Jeśli w Warszawie stawka czynszu wynosi 40 zł, to graniczna wartość 30 zł będzie poniżej wartości rynkowej. Nadal będą to dostępne mieszkania. Są małe miejscowości, w których 10 zł będzie stawką za wysoką i trzeba będzie zaoferować ją na niższym poziomie. Jest to możliwe. Mamy przykład pierwszej umowy, która została podpisana w Białej Podlaskiej. Koszt realizacji jest poniżej 2 tys. zł za metr kwadratowy. Wówczas czynsz może być poniżej 10 zł za metr kwadratowy. W wielu mniejszych miejscowościach TBS oferuje stawkę 8 zł.

Stawki rynkowe, które obecnie obowiązują w wielu miastach, są następujące: Wrocław – 36 zł, Bydgoszcz – 26 zł, Zielona Góra 19 zł, Poznań – 32 zł. Stawka waha się od 20 do 36 zł. W Warszawie dochodzi do 50 zł za metr kwadratowy. W dużych miastach stawka nawet powyżej 20 zł będzie stawką czynszu dostępnego.

Społeczne budownictwo czynszowe. Chcielibyśmy przekazać gminom kilka instrumentów. Przewidujemy rezygnację z wydzielania tzw. zasobu socjalnego. Gmina nie będzie musiała wydzielać odrębnego zasobu ani tzw. ekwiwalentnego zasobu socjalnego. Niestety dochodzi do takiego zjawiska, że powstają swego rodzaju getta, ponieważ buduje się całe dzielnice. Ostatnio byłem w jednym z miast, w którym budowany jest szósty budynek przy jednej ulicy w ramach mieszkań socjalnych. Nie chcemy, żeby dochodziło do tworzenia tego typu enklaw.

W przyszłości gmina będzie mogła zawierać umowę socjalną odnoszącą się do dowolnego jej zasobu. Jeśli ktoś mieszkający w mieszkaniu komunalnym straci dochody i będzie mu przysługiwało mieszkanie socjalne, to nadal będzie w tym mieszkaniu pozostawał, ale gmina zawrze z nim umowę socjalną z mniejszym czynszem. Dotychczas trzeba było taką osobę eksmitować do lokalu socjalnego. Sama eksmisja jest problemem. Rodzi dodatkowe koszty, problemy społeczne. Chcemy tego uniknąć. Równocześnie chcemy dać instrument gminom, aby w nowych budynkach komunalnych zawierały umowy na czas określony 5-10 lat, z możliwością weryfikowania dochodów mieszkańców co 2,5 roku.

Jeśli z weryfikacji wyniknie, że status majątkowy danej osoby uległ poprawie i nie przysługuje mu mieszkanie komunalne, możliwe będzie zwiększenie czynszu jak w TBS aż do czynszu rynkowego. Ta osoba będzie nadal mogła mieszkać w zasobie komunalnym, ale jeśli go nie opuści, będzie musiała płacić czynsz rynkowy. Z jednej strony spowoduje to opuszczanie takich mieszkań, bo jeśli ktoś będzie musiał płacić czynsz rynkowy, a mieszkanie komunalne nie będzie spełniało jego oczekiwań, poszuka sobie innego. Jeśli nawet pozostanie, to gmina ma tę korzyść, że będzie uzyskiwała czynsz rynkowy. Jeśli w tym samym zasobie ktoś utraci dochody, to w każdym momencie można wykazać w gminie, że dochody są mniejsze. Wówczas gmina będzie miała prawo przyznać takiej osobie czynsz socjalny.

Narodowy Fundusz Mieszkaniowy będzie mógł wspierać Fundusz Dopłat, którym dysponuje Bank Gospodarstwa Krajowego, jak również Fundusz Termomodernizacji. Zachowamy Fundusz Municypalny. Gminy będą mogły z niego korzystać, aby budować mieszkania komunalne. Wprowadzamy nowy instrument dopłaty bezzwrotnej w wysokości 20%. Gmina będzie mogła wykorzystać ją w budownictwie na wynajem, pod warunkiem że stawka czynszu nie będzie przekraczała 4% stawki odtworzeniowej. W przypadku nowych mieszkań stawka odtworzeniowa to wartość metra kwadratowego. Roczna stawka czynszu nie może być większa niż 4%. Gmina może również wykorzystać 20-procentową dopłatę w TBS. Wówczas gmina może być partycypantem i dysponować mieszkaniami w TBS według własnych zasad, a nie tych obowiązujących w TBS.

Jeśli chodzi o indywidualne konta mieszkaniowe, już je omówiłem. Dodatkowo przypomnę, że oprócz wypłacania premii przewidujemy zwolnienie z podatku Belki. W drugiej połowie roku przedstawimy projekt, który po uchwaleniu przez Sejm wejdzie w życie w 2018 r.

Kilka zdań o procesie legislacyjnym. Obecnie mamy za sobą uchwałę Rady Ministrów w sprawie Narodowego Programu Mieszkaniowego. W najbliższym czasie zakończymy etap rządowy w odniesieniu do kodeksu urbanistyczno-budowlanego. Jesteśmy po konsultacjach publicznych. Wpłynęło ok. 3 tys. uwag do projektu. Biorąc pod uwagę, że jest to akt prawny, który zawiera ponad 700 artykułów, liczba uwag wcale nie jest duża, tym bardziej że część z nich się pokrywa. Część uwag jest pozytywnych. Nie ma aż tak dużo postulatów zmiany projektowanych przepisów.

Nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zmierza do tego, aby zrealizować orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego w zakresie członkostwa – by wyraźnie związać członkostwo z umową wiążącą członka ze spółdzielnią. Chodzi o lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze prawo do lokalu. Ewentualnie jeśli ktoś zawarł ze spółdzielnią umowę na wybudowanie i ma ekspektatywę prawa, to również może być członkiem. Ktoś, kto nie spełnia tych warunków, nie będzie mógł być członkiem spółdzielni. Znamy sytuacje stosowane nagminnie w spółdzielniach, że można było każdą osobę wpisać do spółdzielni. Miało to wpływ na kwestię wyboru władz w spółdzielniach.

Projekt ustawy o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego znajduje się na etapie uzgodnień międzyresortowych. Wkrótce zostanie przedstawiony na Komitecie Stałym Rady Ministrów.

Chciałbym wrócić do kwestii związanych z Mieszkaniem Plus, a ściślej do pilotażu Banku Gospodarstwa Krajowego. Oprócz finansowania, które jest realizowane przez BGK w postaci funduszy inwestycyjnych dostępnych w BGK oraz w przyszłości finansowania przez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy, jest projekt ustawy o funduszach inwestycyjnych, funduszach w nieruchomości. Pierwotny projekt zakładał wyłącznie finansowanie komercyjne nieruchomości. My popieramy też wielu tych, którzy opowiadają się za rozszerzeniem funduszy na budownictwo mieszkaniowe.

Jest to ogromny rezerwuar środków będących w posiadaniu Polaków na kontach mieszkaniowych. Na całym świecie fundusze inwestycyjne są wykorzystywane jako jedno ze źródeł finansowania budownictwa mieszkaniowego. Uważam, że w Polsce też należy je wykorzystać. Inna opcja to finansowanie dłużne. Obecnie realizuje to BGK Nieruchomości. Trwa procedura przeniesienia tej spółki do Polskiego Funduszu Rozwoju, jako dużego wehikułu inwestycyjnego w Polsce. Ma to doprowadzić do optymalizacji kosztów efektywnego zarządzania nieruchomościami i doprowadzić do tego, aby był stabilny instytucjonalny wynajmujący.

Pilotaż testuje różne rozwiązania. Dotychczas podpisano umowy z 61 gminami. Ponad 16 tys. mieszkań może zostać wybudowanych na ponad 200 ha. Ostatnie umowy ze spółką PKP pozwalają wybudować dużo więcej mieszkań na samych gruntach PKP. PKP ma dużo więcej gruntów. Mówimy o tysiącach hektarów. Poczta Polska również ma grunty, które mogą zostać wykorzystane. Zasoby gruntowe są praktycznie nieograniczone. Nawet gdybyśmy chcieli je wszystkie zabudować, to nie ma takich potrzeb w społeczeństwie.

Podpisane zostały listy intencyjne w zakresie pilotażu BGK Nieruchomości. Pierwsze dwie umowy, które zostały podpisane w Białej Podlaskiej i w Jarocinie, zakładają, że na początku 2018 r., a nawet na koniec 2017 r. zostaną oddane pierwsze mieszkania. Są samorządy, które mają podpisane umowy i przystępują do projektowania. Jeśli uda się przeprowadzić to w ramach budownictwa modułowego, to budowy mogą zakończyć się jeszcze w tym roku. Wówczas budowa trwa bowiem ok. 6 miesięcy.

Główne cele do realizacji w latach 2016-2018. O 2016 r. już mówiłem. W 2017 r. przewidujemy prace nad projektami ustaw, o których wspomniałem. Przygotowujemy raport dotyczący termomodernizacji i remontów. Sporządzenie takiego raportu to wymóg ustawowy. Na podstawie raportu zamierzamy przeprowadzić zmiany dotyczące termomodernizacji i remontów, aby poprawić funkcjonowanie w tym segmencie. Przewidujemy nowelizację ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rozpoczęcie działalności Krajowej Rady Mieszkaniowej. Narodowy Program Mieszkaniowy przewiduje powołanie takiego ciała przy premierze RP, które ma funkcje doradcze i opiniotwórcze w zakresie mieszkalnictwa w Polsce.

W 2018 r. chcemy przyjąć założenia do nowej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zaktualizować założenia długofalowej polityki senioralnej, która została przyjęta na lata 2014-2020. Spółdzielnie mieszkaniowe od dłuższego czasu wywołują ogromne emocje. Powtarzam, że spółdzielnie mieszkaniowe to nie jest przeżytek postkomunistyczny. Są to instytucje, które mają 100-letnie doświadczenie. Tradycja polskiej spółdzielczości jest najstarsza w Europie. Należy czerpać z tych tradycji, a nie doprowadzać do ich likwidacji. Docierają do nas sygnały z ok. 10% spółdzielni, że źle się w nich dzieje. Przy prawie 3 tys. spółdzielni oznacza to liczbę 300 spółdzielni, w których dochodzi do nieprawidłowości. To nie jest mało, ale 90% funkcjonuje w sposób właściwy. Podkreślenia wymaga, że koszty administracji, zarządzania nieruchomościami w spółdzielniach mieszkaniowych są najniższe na rynku.

Wspólnoty mieszkaniowe mają wyższe koszty. Nie jest tak, że wspólnota stanowi remedium na złe funkcjonowanie spółdzielni mieszkaniowych. Mamy spółdzielnie mieszkaniowe, gdzie są duże wspólnoty, gdyż nastąpiły przekształcenia. Spotykam się z zarządcami, którzy mówią, że występuje zjawisko braku zaangażowania zarówno spółdzielców, jak i właścicieli. Na pierwsze posiedzenie wspólnoty przychodzą właściciele, ustalają zarząd, administratora, a później ich aktywność spada do takiego samego poziomu kilkuprocentowego, jak w spółdzielniach mieszkaniowych. Problemy w spółdzielniach wynikają w dużej mierze z braku aktywności członków. Można zmienić prezesa, idąc na walne zgromadzenie, ale nie trzeba zmieniać spółdzielni albo jej rozwiązywać.

Nie bronię tych złych spółdzielni. Oczywiście patologię trzeba likwidować. Wielokrotnie podpisuję zawiadomienia do prokuratury w sprawach dotyczących spółdzielni mieszkaniowych. Chcemy zwiększyć trochę nadzór nad spółdzielniami, ale Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie zwracał uwagę na to, że ingerencja państwa w spółdzielnie mieszkaniowe musi być ograniczona. To jest jednak prywatna własność. Ministerstwo nie może zbyt głęboko ingerować w wewnętrzne sprawy spółdzielni mieszkaniowych. Staramy się to wyważyć. Wszystkie uwagi TK zostaną zrealizowane w nowelizacjach, które zostaną państwu przedstawione. Zakładamy, że nastąpi duża nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która powinna rozwiązać wiele problemów.

Tyle z mojej strony. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

Dziękuję bardzo, panie ministrze, za tę wyczerpującą informację. Jeśli mógłbym poprosić również panią minister Elżbietę Bojanowską, podsekretarza stanu w Ministerstwie

Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej, aby w sposób wybiórczy dodała kluczowe elementy z informacji resortu, dotyczące istniejących i projektowanych mechanizmów wsparcia budownictwa socjalnego i komunalnego, byłoby to wartościowe dla państwa posłów. Po wystąpieniu pani minister otworzę dyskusję.

Podsekretarz stanu w Ministerstwie Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej Elżbieta Bojanowska:

Panowie przewodniczący, panie i panowie posłowie, szanowni państwo. Elementem, który łączy nasze dwa resorty w sposób szczególny, są placówki dla osób bezdomnych oraz mieszkania chronione. Zgodnie ze znowelizowaną ustawą o pomocy społecznej z 2015 r. obecnie występują trzy typu placówek dla osób bezdomnych: schroniska, noclegownie oraz ogrzewalnie. Jesteśmy na etapie wydawania rozporządzenia do ustawy, które określa standard świadczonych usług, kwalifikacje osób świadczących usługi oraz standard obiektu. Jesteśmy na końcowym etapie uzgodnień w Rządowym Centrum Legislacji.

W ramach planowanych zmian chcemy uzupełnić istniejące schroniska dla osób bezdomnych, które mają formę aktywizującą, o schroniska z usługami opiekuńczymi. Nie zawsze osoby bezdomne są zdolne do aktywizowania.

Mieszkania chronione zgodnie z ustawą o pomocy społecznej są przeznaczone dla osób, które ze względu na trudną sytuację życiową, wiek, niepełnosprawność bądź chorobę potrzebują wsparcia w funkcjonowaniu w codziennym życiu, ale nie wymagają usług w zakresie świadczonym przez jednostkę całodobowej opieki. Mieszkanie chronione zapewnia warunki samodzielnego funkcjonowania w środowisku w integracji ze społecznością lokalną, a świadczone wsparcie obejmuje m.in. pracę socjalną, poradnictwo specjalistyczne, naukę samoobsługi, samodzielności życiowej, pełnienia ról społecznych, a także pomoc w codziennym życiu.

Jak wynika z badań statystycznych, rokrocznie wzrasta liczba mieszkań chronionych. Mamy ich ok. 660 i oferują one 2605 miejsc. Przebywają w nich 2593 osoby. Minimalna liczba osób przebywających w jednym mieszkaniu chronionym wynosi trzy osoby. powierzchnia użytkowa mieszkania dla jednej osoby nie może być mniejsza niż 12 m^2. Mieszkanie musi posiadać pokoje mieszkalne, kuchnię bądź wnękę kuchenną oraz przestrzeń do komunikacji wewnętrznej. Osoby mogą być kierowane do mieszkań chronionych na pobyt czasowy bądź stały. Pobyt stały dotyczy osób niezdolnych do pracy z tytułu wieku bądź osób niepełnosprawnych czy z zaburzeniami psychicznymi.

Liczba placówek dla osób bezdomnych wynosi 411. Liczba miejsc noclegowych wynosi 17 824. Przebywa w tych placówkach ponad 20 000 osób.

Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

Bardzo dziękuję, pani minister. Otwieram dyskusję. Proszę państwa posłów zainteresowanych zadaniem pytań przedstawicielom ministerstw o zgłaszanie się do wypowiedzi.

Pan poseł Lamczyk.

Poseł Stanisław Lamczyk (PO):

Dziękuję bardzo, panie przewodniczący. Rzeczywiście program jest bardzo ambitny. Mam pytanie do pana ministra Smolińskiego, który mówił o zasobach ziemi Skarbu Państwa. One zazwyczaj wymagają uzbrojenia, infrastruktury. Czy oszacowaliście państwo, jaki to jest koszt?

Obecnie w zasobach mieszkaniowych, szczególnie w starszych budynkach, w kamienicach jest dużo wolnych mieszkań, tylko właściciele, najczęściej osoby starsze, boją się podjąć ryzyko wynajmu. Ten sam problem swego czasu występował na Zachodzie, dopóki mieszkań nie przekazano do samorządów. Samorządy zajęły się wynajmem mieszkań. Przeprowadzałem badania dotyczące tego problemu w powiecie kartuskim i w samych Kartuzach oraz w Kościerzynie. Okazało się, że wolnych mieszkań, które można by od razu wynająć, było w Kartuzach 120, a w Kościerzynie jeszcze więcej.

Ludzie obawiają się wynajmu i oczekują stworzenia pewnego mechanizmu, jak w Niemczech czy Szwecji, polegającego na przekazaniu mieszkań do zasobu gmin, który

zajmują się wynajmem. Ludzie obawiają się dewastacji, opóźnień w płatnościach. Gminy mają inne możliwości egzekwowania różnych spraw. Mogą wymóc płatność.

Czy ministerstwo zastanawiało się, jak wykorzystać ten potencjał mieszkaniowy?

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

Dziękuję, pan minister Grabarczyk.

Poseł Cezary Grabarczyk (PO):

Dziękuję bardzo. Panie przewodniczący, państwo ministrowie, Wysokie Komisje. Chciałbym sformułować kilka pytań. Czy ministerstwo rozważa możliwość aktualizacji programu, który nie tak dawno został przyjęty przez rząd? Nastąpiło nasilenie niekorzystnych zjawisk smogowych, a przy odpowiednich działaniach rządu w sferze mieszkaniowej można by w znaczący sposób to negatywne zjawisko ograniczyć. Czy Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa analizowało te problemy? Wydaje się, że tegoroczne nasilenie zjawisk smogowych wywołuje oczekiwanie opinii publicznej, społeczności lokalnych, aby zmierzyć się z tym problemem. Wiele gmin, rad powiatów podejmowało te problemy w ostatnich tygodniach.

Drugie pytanie. Zaniepokoiła mnie pojawiająca się tu i ówdzie informacja, że rząd rozważa podwyższenie bądź likwidację zryczałtowanego podatku od wynajmu, który wynosi 8,5%. Obniżenie podatku spowodowało, że mnóstwo umów zostało zgłoszonych do organów podatkowych. Zlikwidowaliśmy praktycznie szarą strefę, jeśli chodzi o wynajem. Jednocześnie zasililiśmy strumieniem pieniędzy budżet publiczny. Nie podejrzewam ministra infrastruktury o tego rodzaju pomysł. Prezentowano, że to raczej minister finansów rozważa taki wariant, ale rząd jest jeden, działa solidarnie. Stąd prośba o informację i o rewolucyjną czujność, bo wylejemy dziecko z kąpielą. Przecież program Mieszkanie Plus związany jest także z kształtowaniem rynku mieszkań na wynajem.

Chciałbym także zapytać o program Mieszkanie dla Młodych. Jesteśmy w kolejnym roku i ponownie pobiliśmy rekord szybkości wyczerpania rocznego limitu środków. Chciałbym zapytać, kiedy limit został wyczerpany. Już w połowie stycznia doniesienia prasowe wskazywały, że tegoroczna pula została wyczerpana. W dokumencie, który otrzymaliśmy, czyli w Narodowym Programie Mieszkaniowym, mamy ocenę efektywności tego programu. Ta efektywność jest aktualna na I kwartał 2016 r. Prosiłbym o informację, jak obecnie kształtuje się liczba zawartych umów kredytowych i na jaką kwotę. Gdyby te szczegółowe informacje nie były dostępne w tej chwili, prosiłbym o odpowiedź na piśmie.

Tradycyjnie życzę powodzenia, bo trzeba pomagać obywatelom w rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych. Życzę sukcesów.

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

Dziękuję panu posłowi. Pan przewodniczący Stanisław Żmijan, a następnie pan poseł Ławniczak.

Poseł Stanisław Żmijan (PO):

Bardzo dziękuję. Panie ministrze, przyłączam się do opinii, że program, który pan zaprezentował, wychodzi naprzeciw potrzebom obywateli w zakresie mieszkań. Na tym etapie trudno podważać intencje. Jeśli jednak przejdziemy do inżynierii finansowej, to pytań nasuwa się bardzo dużo. Spróbuję przedstawić przynajmniej kilka.

Szeroki program Mieszkanie Plus wpisuje się w potrzeby w zakresie mieszkań własnościowych, czynszowych, socjalnych, komunalnych, noclegowni, miejsc pobytu dla bezdomnych. To musi być program komplementarny. Chciałbym zapytać o tanie mieszkania czynszowe. Interesuje mnie planowane płynne przechodzenie z czynszu komunalnego na rynkowy i odwrotnie. Kto będzie podejmował decyzje w tej sprawie na podstawie analiz, zweryfikowanych dokumentów. Te decyzje będą wywoływały konkretne skutki finansowe. Kto i w jaki sposób będzie ponosił te skutki?

Inny problem. Pan minister z dużą dozą optymizmu twierdzi, że gruntów mamy bardzo dużo, bo choćby PKP ma ich wiele w swoich zasobach. Państwo podkreślacie również, że czynsz będzie niski, zdecydowanie niższy od rynkowego. Mam zatem nastę-

pujące pytanie. Jeśli grunty będące w zasobach spółek Skarbu Państwa zostaną przeznaczone na cele mieszkaniowe, to kto zrekompensuje spółkom ten uszczerbek. Przecież to są określone aktywa, które zostaną zdjęte z majątku spółek. Spółki często są na rynku papierów wartościowych. W jaki sposób kwestie te będą regulowane? Kto będzie rekompensował straty? Nie sądzę, żeby jakikolwiek zarząd chętnie podpisywał takie decyzje, bo to jest ewidentnie działanie na szkodę spółki. W stosownym czasie ktoś zapyta – dlaczego?

Pan minister wspomniał, że zostały już podpisane umowy w Białej Podlaskiej i Jarocinie. Kwestia zbudowania i udziału w kosztach to jedna rzecz. Później istotne jest utrzymanie zasobu, regulowanie czynszów. Konieczne będzie finansowanie niedoboru w czynszu, bo przecież wynajmujący nie będzie tego regulował.

Nasuwa się także pytanie o kwestię podatku od nieruchomości. Kto będzie właścicielem? Kto będzie płacił podatek od nieruchomości?

Obecnie obserwujemy proces wycinania drzew przez właścicieli nieruchomości. Właściciel, który wynajmuje garaż, nie dokonuje wycinki, ponieważ wynajem może być potraktowany jako działalność gospodarcza. Pojawia się bowiem taka interpretacja dokonywana przez Ministerstwo Finansów.

Panie ministrze, zgłosiłem kilka istotnych wątpliwości. Rozumiem, że dzisiejsze posiedzenie jest pierwszym poświęconym temu problemowi. Z pewnością będą kolejne. Trwa proces legislacyjny. Spodziewam się, że szereg kwestii, które poruszyłem, znajdzie swoje odniesienie w przepisach ustaw. Chciałbym, żeby pan minister odniósł się do tych kwestii, które w moim przekonaniu są ważne.

Bardzo dziękuję.

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

Pan Tomasz Ławniczak. Czy są inne zgłoszenia? Chcę zamknąć listę mówców. Dołączam się do listy pytających. Jeśli nie ma innych zgłoszeń, zamykam listę.

Nie przywitałem przedstawicieli Banku Gospodarstwa Krajowego, NIK oraz Ministerstwa Rozwoju z szefem Departamentu Budownictwa Społecznego. To mocny skład merytoryczny wspierający prace programowe rządu. Przepraszam, że przywitałem państwa z opóźnieniem.

Pan poseł Ławniczak.

Poseł Tomasz Ławniczak (PiS):

Panie ministrze, na obszarach wiejskich oraz w małych miasteczkach rozwój budownictwa mieszkaniowego opiera się na budownictwie jednorodzinnym z indywidualnej inicjatywy osób fizycznych. Chciałem zapytać, czy ministerstwo pracuje nad przywróceniem ulgi budowlanej w rozliczeniach podatkowych?

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

Chciałbym poruszyć dwa zagadnienia. Pan minister wspomniał o aktywnym procesie pozyskiwania gruntów. Wymienił pan PKP SA, Pocztę Polską oraz inne podmioty z potężnym zasobem gruntowym. Wspomniał pan również o udziale spółdzielczości mieszkaniowej. Chciałbym pogłębić właśnie ten wątek. W jaki sposób spółdzielczość mieszkaniowa jako wyróżniający się w przeszłości gracz, a nawet monopolista w budownictwie mieszkaniowym, dysponujący potężnymi zasobami gruntowymi zostanie włączona w realizację celów programowych?

Ostatnia kwestia być może wykracza poza zakres programu. Mieliśmy okazję rozmawiać na ten temat kilka miesięcy temu. Czy w ramach znaczącego ożywienia budownictwa mieszkaniowego ministerstwo pracuje nad modelowymi rozwiązaniami, które by kształtowały powszechny mechanizm gwarancyjny z tytułu wad ukrytych? Czy ten temat znajdzie się w na agendzie ministerstwa?

Oddaję głos panu ministrowi.

Czy panowie Bolesław Meluch ze Związku Banków Polskich oraz Wiesław Źrebiec prezes Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego chcieliby zadać pytanie? Proszę się przedstawić. Później poproszę pana ministra o podsumowanie.

Prezes Polskiej Izby Gospodarczej Towarzystw Budownictwa Społecznego Wiesław Źrebiec:

Wiesław Źrebiec – prezes Polskiej Izby Gospodarczej TBS. Do programu mieszkaniowego nie wnosimy uwag. Współpracujemy na bieżąco z ministerstwem i konsultujemy te kwestie.

Chciałbym natomiast zadać pytanie przedstawicielom ministerstwa właściwego dla polityki społecznej. Mówicie państwo o mieszkaniach chronionych. Podaje się jako warunek, że w takim mieszkaniu muszą zamieszkiwać co najmniej trzy osoby. Musimy zdawać sobie sprawę, że te osoby chorują, co może powoduje dyskomfort. Czy nie należałoby uwzględnić, iż w przypadku osób starszych dopuszcza się możliwość zamieszkiwania przez jedną osobę? Nie mówię o obowiązku, tylko o dopuszczeniu takiej możliwości. Jeśli ktoś jest schorowany, to zamieszkiwanie z kimś na stałe powoduje dodatkowy stres.

Dziękuję.

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

Dziękuję. Jeśli nie ma innych pytań, proszę pana ministra o podsumowanie i udzielenie odpowiedzi na zadane pytania. Powoli będziemy kończyć posiedzenie.

Sekretarz stanu w MIiB Kazimierz Smoliński:

Dziękuję, panie przewodniczący. Pan poseł Lamczyk zwrócił uwagę na kwestię uzbrojenia terenów. Oczywiście jest to duży problem i wyzwanie. Między innymi dlatego Narodowy Fundusz Mieszkaniowy przewiduje finansowanie uzbrajania gruntów. Wbrew początkowym obawom, że program doprowadzi do rozlewania się miast, nie będziemy budowali na terenach, które są kompletnie nieuzbrojone, w dużych oddaleniach od skupisk. Wówczas koszty uzbrojenia byłyby ogromne. Jest wystarczająco dużo gruntów, które są w centrach zurbanizowanych albo bezpośrednio przylegają do istniejącej zabudowy. Wtedy uzbrojenie jest znacznie tańsze.

Bardzo celna była uwaga dotycząca wynajmu przez osoby prywatne. W Polsce jest z tym problem. Moim zdaniem jedynym skutecznym sposobem byłaby zmiana ustawy o ochronie lokatorów. Przy małej liczbie mieszkań, przy niedoborze mieszkań socjalnych i pomieszczeń, do których można by eksmitować osoby, które utracą prawo do wynajmowanego mieszkania, nie jesteśmy w stanie obecnie rozwiązać tego problemu. W Narodowym Programie Mieszkaniowym przewidujemy natomiast rozwój społecznych agencji najmu, które są swego rodzaju pośrednikiem między samorządem a prywatnymi właścicielami. Może to stanowić sposób na wykorzystanie istniejących zasobów prywatnych. Nie mieliśmy sygnałów ze strony samorządów, że są one zainteresowane tego typu działalnością. Być może gdyby znalazły się samorządy, które chciałby zająć się wynajmem pustych mieszkań, spróbowalibyśmy znaleźć jakieś rozwiązanie prawne. Nie spotkałem się jednak z takimi oczekiwaniami.

Zgłosiły się społeczne agencje najmu, które funkcjonują na wzór innych krajów europejskich. Być może jest to jakiś sposób. Gdyby samorządy zgłosiły takie oczekiwania, to jesteśmy otwarci. Wiem, że jest duża liczba mieszkań pustych, które albo zostały wybudowane, a nie są wynajęte z różnych względów, albo należą do starych zasobów, które można by wykorzystać. Dziękuję za ten sygnał.

Pytanie posła Grabarczyka. Nie wiem, jaki program miałby być aktualizowany. Problem smogu oczywiście jest dostrzegany. Jestem członkiem zespołu rządowego „Czyste powietrze", w ramach którego nasze ministerstwo przedstawia swoje rozwiązania. Niestety zlikwidowano zawód urbanisty. Samorząd został zlikwidowany i tak naprawdę nie kształcimy urbanistów. W Narodowym Programie Mieszkaniowym i w kodeksie urbanistyczno-budowlanym założyliśmy, że trzeba przywrócić zawód urbanisty i jego znaczenie dla planowania przestrzennego. W ostatnich latach wielu deweloperów maksymalizuje zabudowę, bo im się to umożliwia. To naturalny proces. Grunty są zabudowywane tak gęsto, że likwiduje się kliny wentylacyjne.

To jest zadanie dla państwa i chcemy się z tym zmierzyć, żeby w zakresie urbanistyki nowe osiedla zostały w sposób właściwy zabudowywane. Powtarzam raz jeszcze. Nie mam pretensji do deweloperów. Jeśli rynek stwarza im taką możliwość, to z niej korzystają. To nie jest ich wina. Państwo powinno w pewne rzeczy ingerować. Poprawiają

się dane statystyczne dotyczące smogu, ale nadal jesteśmy daleko w tyle w stosunku do krajów Europy. Innym z powodów jest ubóstwo energetyczne.

Nic w ministerstwie nie wiemy na temat ewentualnych zmian dotyczących zryczałtowanego podatku od wynajmu. Nie doszły do nas żadne sygnały ze strony Ministerstwa Finansów. Nie spotkałem się z żadnymi zastrzeżeniami do funkcjonowania tego systemu. Wydaje się, że działa w sposób właściwy. Dobrze, że jak najwięcej osób chce płacić ten podatek. Jest to korzystne dla gospodarki. Możemy zapytać ministra finansów, czy planowane są jakieś prace w tym zakresie.

Jeśli chodzi o program Mieszkanie dla Młodych, to zgodnie z ustawą do końca I kwartału ministerstwo przedstawi rządowi szczegółową informację na temat funkcjonowania programu. Obecnie przygotowujemy kompleksową informację, którą przedstawimy do końca marca. Będzie ona powszechnie dostępna. Jeśli pan poseł chciałby uzyskać tę informację wcześniej, to musielibyśmy zebrać informacje. Do końca marca opracujemy kompleksową informację.

Poseł Cezary Grabarczyk (PO):

Pytałem o kwestię smogu w kontekście Narodowego Programu Mieszkaniowego. Większe środki na termomodernizację albo program wspierający wymianę instalacji grzewczych to działania, które wkomponowane w program przyczyniłyby się znacząco do ograniczenia tego niebezpiecznego zjawiska.

Sekretarz stanu w MIiB Kazimierz Smoliński:

Panie pośle, mamy obowiązek dokonania oceny funkcjonowania Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Jest ona przygotowywana przez Bank Gospodarstwa Krajowego i zostanie publicznie przedstawiona. Tę kwestię uwzględniamy w Narodowym Programie Mieszkaniowym. Chcemy zwiększyć środki poprzez Narodowy Fundusz Mieszkaniowy w zakresie termomodernizacji i remontów. W Ministerstwie Energii trwają prace dotyczące norm technicznych dla pieców. Rząd dostrzega ten problem i pracujemy nad jego rozwiązaniem. Oczywiście nie jest tak, że następnej zimy smogu nie będzie. Kiedy są duże mrozy, smog zawsze występuje, ale trzeba mu przeciwdziałać. Rozwiązania przewidziane są zarówno w programie mieszkaniowym, jak i w przygotowywanych przez Ministerstwo Energii normach jakościowych dotyczących pieców oraz paliwa. Pracujemy nad tym. W najbliższym czasie zostaną przedstawione propozycje legislacyjne.

Pytania pana przewodniczącego Żmijana. Nastąpiło pewne niezrozumienie. Zmiany czynszów dotyczą tylko i wyłącznie budownictwa socjalnego, komunalnego. W budownictwie dostępnym na wynajem oczywiście nie ma tego mechanizmu. Jest ustalona stawka czynszu, która może podlegać tylko ewentualnej waloryzacji. Nie ma mechanizmu podwyższania lub obniżania. Ten mechanizm znajduje zastosowanie tylko w stosunku do zasobów gminnych. To jest odpowiedź na oczekiwania samorządów, które chciały mieć do dyspozycji taki elastyczny mechanizm. Zapewne moglibyśmy iść dalej, ale uważamy, że jest to rozwiązanie najbardziej optymalne na tym etapie naszych zasobów komunalnych.

Co do gruntów spółek, to oczywiście pan przewodniczący ma rację, że spółka nie może wyzbyć się swojego majątku bez ekwiwalentu. Ekwiwalent musi otrzymać albo w formie gotówkowej, albo w papierach wartościowych. Tak to jest realizowane. Ewentualnie poprzez grunty zamienne. Muszą być dokonywane wyceny tych gruntów. W zamian za grunty spółka dostanie albo świadectwo udziałowe w funduszach inwestycyjnych, albo akcje w spółkach, które będą budować mieszkania. Przewidziana jest budowa poprzez spółki specjalnego przeznaczenia. Spółki będą dedykowane do poszczególnych inwestycji. One są właścicielami nieruchomości. Finansowanie będzie z funduszy inwestycyjnych zamkniętych czy też z Narodowego Funduszu Mieszkaniowego.

Możliwe są różne rozwiązania. Pilotaż służy znalezieniu najlepszych rozwiązań do dalszego administrowania nieruchomościami. Spółka może pozostać jako administrator i do końca okresu, w którym nie będzie własności, administrować. Można zlecić zewnętrznemu operatorowi administrowanie nieruchomościami. Niektóre samorządy są gotowe przejmować administrowanie. Jeśli samorząd chce budować mieszkania, ale jest zadłużony, to nie jest w stanie zbudować żadnego mieszkania. Mieszkania zostaną

zbudowane przez państwo za pośrednictwem BGK Nieruchomości jako operatora. Inne spółki Skarbu Państwa też będą to realizowały.

Samorząd, nie wykładając żadnych pieniędzy i nie ponosząc żadnego ryzyka, może otrzymać mieszkanie, którym będzie administrował. W zamian za grunty, które wnosi, może otrzymać świadectwa udziałowe w funduszach albo odpowiednią liczbę mieszkań do swojej dyspozycji, które wykorzysta np. jako mieszkania komunalne. W pozostałym zakresie spółka wynajmie mieszkania po 10 czy 20 zł za metr kwadratowy, a samorząd dostanie powiedzmy 20%, które będzie mógł wykorzystać jako mieszkania komunalne. Różne możliwości są przewidziane. Pilotaż służy znalezieniu najlepszego rozwiązania.

Nie będzie niedoboru czynszu. Czynsz musi pokrywać koszty. Cena wybudowania metra kwadratowego w Białej Podlaskiej wynosi poniżej 2 tys. zł, w Jarocinie 2,5 tys. zł. Jest to koszt wybudowania pod klucz, z białym montażem. Lokator wprowadza się tylko z meblami. Przy takim koszcie budowy czynsz będzie niski i będzie pokrywał koszty eksploatacji. Nie będzie niedoborów.

Podatki będzie płacił właściciel – samorząd bądź spółka specjalnego przeznaczenia. Podatki też muszą pochodzić z czynszów. Z symulacji BGK Nieruchomości wynika, że jest to możliwe.

Poseł Stanisław Żmijan (PO):

Panie ministrze, przepraszam. Nie wspomniał pan o spółkach specjalnego przeznaczenia, dlatego zadałem to pytanie.

Sekretarz stanu w MIiB Kazimierz Smoliński:

Wyjaśniam, że tak to będzie realizowane.

Jeśli chodzi o pytanie pana posła Ławniczaka, indywidualne budownictwo w Polsce w zasadzie nie ma obecnie żadnego wsparcia. Nie prowadzimy prac nad ulgą budowlaną. Nie wykluczamy tego, ale biorąc pod uwagę napięty budżet, nie można generować kolejnych wydatków w sposób trudny do przewidzenia. W ramach indywidualnych kont mieszkaniowych chcemy znaleźć sposób dodatkowego premiowania tych, którzy chcą budować indywidualnie. Rozważamy większe dopłaty.

Jeśli chodzi o pytania pana posła Polaczka, spółdzielnie mieszkaniowe od wielu lat sygnalizują, że obecny stan prawny uniemożliwia im budowę mieszkań. Praktycznie nie ma lokatorskiego prawa do lokalu. Następuje natychmiastowe przekształcenie mieszkań budowanych na własność. Spółdzielnie albo budują mieszkania na wynajem na wolnym rynku, albo jako deweloper sprzedają mieszkania. Większość spółdzielni nie chce tego robić i nie buduje. W projekcie przywracamy typowe lokatorskie prawo do lokalu z możliwością zawarcia przez spółdzielnie umowy, w której spółdzielnia określi dojście do własności. Jest to podobny system jak w przypadku Mieszkania Plus.

Można wybrać opcję, że jestem tylko lokatorem i mogę nim pozostać. Mam wówczas większą ochronę niż zwykły lokator, ponieważ jestem członkiem spółdzielni. W umowie można będzie określić, że po jakimś czasie, po spłacie całej wartości mieszkania uzyska się prawo do własności. W przestrzeni publicznej funkcjonuje opinia, że każdy, kto ma mieszkanie w spółdzielni, zapłacił za nie. Otóż nie każdy. Tylko ten, kto ma własnościowe prawo do lokalu. Ten, kto ma lokatorskie prawo do lokalu, zapłacił tylko część. W zależności od spółdzielni było to 20-30% wkładu spółdzielczego.

Prowadzę rozmowy ze spółdzielniami. Wiele jest zainteresowanych wznowieniem budownictwa spółdzielczego. Spółdzielnie mają potencjał administracyjny, gruntowy, zdolność kredytową. Są gotowe budować mieszkania. Sądzę, że przystąpią do budownictwa.

Co do ewentualnych problemów w samym funkcjonowaniu już po wybudowaniu mieszkań, rzeczywiście jest problem na rynku, który dotyka głównie budownictwa deweloperskiego, związany z występowaniem tzw. wad ukrytych. Spółki specjalnego przeznaczenia są po jakimś czasie likwidowane bądź następują różne przekształcenia, nawet nie ze złej woli. Czasami właściciele nie mają do kogo się zwrócić z ewentualnymi roszczeniami. Prowadziliśmy prace nad wprowadzeniem rozwiązania w postaci ubezpieczenia od wad ukrytych. Wystąpił duży problem po stronie UOKiK, instytucji finansowych.

Sprawa jest otwarta. Jeśli pokonamy wszystkie problemy, które są nam zgłaszane, być może takie rozwiązanie zostanie wprowadzone. Na dzisiaj nie mamy gotowej ustawy.

To chyba wszystkie odpowiedzi. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący poseł Jerzy Polaczek (PiS):

Bardzo dziękuję, panie ministrze. Nie jest to ostatnie posiedzenie Komisji dotyczące tego historycznego, odbudowującego pozycję i rangę budownictwa programu mieszkaniowego. Będziemy ten temat w najbliższych miesiącach kontynuować. Życzmy resortowi sukcesu. Budownictwo jest adresowane do obywateli starających się o lokal mieszkalny. Istotny jest aspekt rynku firm, edukacji zawodowej, dobrego zarządzania tymi zasobami.

Dziękuję za przedstawienie informacji panu ministrowi Kazimierzowi Smolińskiemu i pani minister Elżbiecie Bojanowskiej. Dziękuję paniom i panom posłom za zadane pytanie.

Zamykam posiedzenie Komisji. Informuję, że protokół posiedzenia z załączonym pełnym zapisem jego przebiegu będzie wyłożony do wglądu w sekretariatach Komisji w Kancelarii Sejmu.